



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцовское ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

02.10.2014 № 14-13549/14

на № _____ от _____

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение Ассоциации региональных банков России от 15.09.2014 № 04/108, сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 5 статьи 13 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) залоговая может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 16 Закона об ипотеке регистрация законного владельца залоговой в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) в качестве залогодержателя – это его право, а не обязанность.

Пунктом 4.2 статьи 20 Закона об ипотеке установлено, что внесение в ЕГРП сведений о новом залогодержателе вследствие передачи залоговой осуществляется по заявлению нового владельца залоговой. Для внесения таких сведений должны быть представлены залоговая со сделанной на ней отметкой о передаче прав на залоговую новому владельцу залоговой и документ об уплате государственной пошлины.

Статья 48 Закона об ипотеке предусматривает, что при передаче прав на залоговую совершается сделка в простой письменной форме. (При этом, как представляется, в данной норме не имеется в виду соглашение об изменении содержания залоговой, подлежащее государственной регистрации в соответствии с пунктом 7 статьи 16 Закона о регистрации.) При передаче прав на залоговую лицо, передающее право, делает на залоговой отметку о новом владельце, если иное не установлено Законом об ипотеке. В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на залоговую.

В соответствии с пунктом 3 статьи 48 Закона об ипотеке владелец залоговой считается законным, если его права на залоговую основываются на

Ассоциация региональных банков
России

Славянская пл., д. 2/4/5, стр. 3,
г. Москва, 109074

03.07.2014
08.07.2014
20

последней отметке на закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено этим пунктом; он не считается законным владельцем закладной, если доказано, что закладная вышла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, помимо их воли в результате хищения или иным преступным путем, о чем новый владелец закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

Таким образом, Закон об ипотеке не обязывает каждого «новых» законных владельцев закладной регистрироваться в качестве залогодержателей в ЕГРП, в силу пункта 3 статьи 48 Закона об ипотеке такого владельца закладной надлежит считать законным, если не доказано иное.

В свою очередь, согласно пункту 2 статьи 13 Закона об ипотеке закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Соответственно, передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности. Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной (пункт 2 статьи 48 Закона об ипотеке).

Основания погашения регистрационной записи об ипотеке установлены пунктом 1 статьи 25 Закона об ипотеке, который предусматривает возможность погашения регистрационной записи об ипотеке также на основании заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

Таким образом, заявление залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, сделанную новым владельцем закладной, который в соответствии с пунктом 3 статьи 48 Закона об ипотеке является ее законным владельцем, если не доказано иное, при отсутствии регистрации его в ЕГРП в качестве залогодержателя, на основании приведенных выше положений Закона об ипотеке может являться основанием для погашения регистрационной записи об ипотеке (Закон об ипотеке предусматривает такую возможность).

В соответствии с пунктом 4 статьи 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Законом об ипотеке; погашение регистрационной записи об ипотеке и совершение в ЕГРП отметки о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав.

На основании пункта 1 статьи 25 Закона об ипотеке, если иное не предусмотрено федеральным законом или указанной статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки; для погашения регистрационной записи об ипотеке представление иных документов не требуется.

Согласно статье 31 Закона о регистрации, статье 28 Закона об ипотеке:

органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, в соответствии с Законом о регистрации несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, указанных в Законе о регистрации;

вред, причиненный физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, возложенных на них Законом о регистрации обязанностей, в том числе в результате внесения в ЕГРП записей, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме;

орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, который зарегистрировал или должен был зарегистрировать ипотеку, обязан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и статьей 31 Закона о регистрации возместить заинтересованному лицу убытки, причиненные своими незаконными действиями (бездействием), в том числе неправомерным погашением регистрационной записи об ипотеке.

Следует также учитывать, что Федеральным законом от 01.07.2010 № 147-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации и статью 151 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации» Уголовный кодекс Российской Федерации дополнен статьей 285³, предусматривающей ответственность за внесение в единые государственные реестры заведомо недостоверных сведений.

Законом о регистрации и Законом об ипотеке не регламентирован специальный, отличный от процедуры рассмотрения государственным регистратором документов, представленных для государственной регистрации прав, порядок рассмотрения документов, представленных для погашения регистрационной записи об ипотеке.

При погашении регистрационной записи об ипотеке осуществляются действия, аналогичные действиям, проводимым при государственной регистрации прав, в частности:

прием документов, представленных для погашения регистрационной записи об ипотеке;
рассмотрение таких документов;

внесение записи о погашении регистрационной записи об ипотеке в подраздел III-2 соответствующего раздела ЕГРП в порядке, установленном Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219.

Принимая во внимание изложенное, на наш взгляд, возможно и правомерно применять с учетом указанных выше требований статьи 29 Закона о регистрации и статьи 25 Закона об ипотеке по аналогии нормы права, регулирующие схожие правоотношения (в частности, статьи 13, статей 16 и 19 Закона о регистрации).

При этом в отсутствие обязательного требования о регистрации владельцев закладной, когда в ЕГРП и, соответственно, в деле правоустанавливающих документов отсутствуют записи и документы о каждом законном владельце закладной, депозитарный учет которой не осуществляется, регистрирующий орган не может в полном объеме гарантировать, что погашение регистрационной записи об ипотеке на основании заявления залогодателя с приложением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, осуществлено в связи с прекращением основного и ипотечного правоотношений.

Принимая во внимание изложенное, Росреестр в направленном в Минэкономразвития России письме по аналогичному вопросу отмечал, что представляется целесообразным рассмотреть вопрос об обязательности регистрации каждого нового владельца закладной, депозитарный учет которой не осуществляется, в ЕГРП, и просил информировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по комментируемому вопросу. Мнение Минэкономразвития России в Росреестр не поступало.

Полагаем возможным представлять в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, документы для регистрации нового владельца закладной одновременно с представлением документов, необходимых для государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной. При этом, как представляется с учетом положений абзаца первого пункта 1 статьи 48, пункта 2 статьи 21 Закона об ипотеке, пункта 3 статьи 9, пункта 1 статьи 13, пункта 1 статьи 17 Закона о регистрации, документ, выражающий содержание сделки, являющейся основанием для передачи прав на закладную, также должен быть представлен в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации нового владельца закладной.

Начальник Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко